

# Hypothesen-Radar

## Ihr monatlicher Wegweiser für Eigenheim- und Renditeimmobilienfinanzierung

«Der Hypothekemarkt ist stark umkämpft, dennoch unterscheiden sich die offerierten Zinssätze deutlich zwischen den Anbietern. Wer Angebote strukturiert vergleicht und professionell verhandeln lässt, verbessert seine Finanzierung nachhaltig und kann jährlich mehrere Tausend Franken sparen.»

**Rafael Szucs, Head of Key Clients & Corporates**

### Die langjährigen Zinsen steigen leicht an

In ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung im Dezember belies die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins erneut bei 0.00%. Zwar ist die Inflation in den vergangenen Monaten stärker als erwartet gefallen und zuletzt auf Null gesunken, doch sieht die SNB darin noch keinen Anlass für eine Rückkehr zu Negativzinsen. Dafür wären deutlich schwächere Konjunktursignale und ein erhöhtes Risiko negativer Teuerung erforderlich, was derzeit als wenig wahrscheinlich gilt. **Kurzfristig ist daher von einem stabilen Leitzins bei 0.00% auszugehen. Die Zinsen am langen Ende bewegen sich hingegen weitgehend im Gleichschritt mit den deutschen Renditen und dürften entsprechend volatil bleiben.**

### Hypothekenzinsen und Eigenheimfinanzierung

Die Zinssätze für Festhypotheken sind gegenüber dem Vormonat leicht erhöht. Aktuell können Hypotheken mit zehnjähriger Laufzeit je nach Anbieter zu Zinssätzen zwischen 1.60% und 2.00% abgeschlossen werden. SARON-Hypotheken bleiben mit rund 0.90% bis 1.20% die kostengünstigste Variante, während Festhypotheken mit zwei- bis fünfjähriger Laufzeit aktuell zwischen 1.20% und 1.45% liegen.

Auch wenn die Zinsen für Festhypotheken schwanken, bleiben sie derzeit auf einem attraktiven Niveau. Deshalb wirkt eine gestaffelte Finanzierung für viele Haushalte zunächst wie eine sinnvolle Absicherung. **In der Praxis führt sie jedoch oft dazu, dass die Bank beim Refinanzierungstermin der kürzeren Laufzeit mehr Verhandlungsspielraum hat, was am Ende höhere Zinssätze bedeuten kann.** Besser ist eine Finanzierung, die über die gesamte Laufzeit fair strukturiert ist und genügend Spielraum für künftige Verhandlungen lässt.

### Der Zinssatz für 10-jährige Obligationen steigt leicht an

Entwicklung der wichtigsten Schweizer Zinssätze und Prognose



### Festzinsen steigen leicht an

Entwicklung Zinssätze für Festhypotheken und Prognose



## Der Hypothekarmarkt wächst weiter

Der Hypothekarmarkt zieht wieder an. Nach zwei Jahren restriktiver Kreditvergabe steigt das ausstehende Kreditvolumen erneut stärker und liegt mit 3.3% im Vorjahresvergleich über dem 10-Jahres-Durchschnitt von 3.0%. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Angebote zu, **was die Verhandlungssituation für Kreditnehmende bei Neuabschlüssen und Refinanzierungen verbessert.**

## Bandbreite bei den Angeboten für Festhypotheken ist gross

Die Unterschiede zwischen den Angeboten für Festhypotheken sind deutlich. Trotz intensivem Wettbewerb verlangen einzelne Anbieter spürbar höhere oder tiefere Zinssätze. **Bei einer zehnjährigen Festhypothek kann der Unterschied rund einen halben Prozentpunkt pro Jahr betragen.** Auf eine Hypothek von CHF 800'000 entspricht dies etwa CHF 4'000 mehr oder weniger Zinskosten pro Jahr und rund CHF 40'000 über die gesamte Laufzeit.

## Kreditmargen für SARON-Hypotheken liegen höher

Die Kreditmargen für SARON-Hypotheken haben sich in den vergangenen Jahren erhöht. Zwar bleiben SARON-Hypotheken aus Kostensicht weiterhin die günstigste Variante, **doch liegen die heutigen Margen seit der Pandemie höher – in einer Grössenordnung, die mindestens einer Leitzinssenkung der SNB entspricht.** Auch hier variieren die Konditionen je nach Anbieter teils um mehr als 0.25 Prozentpunkte. Bei einer Hypothek von CHF 800'000 bedeutet das rund CHF 2'000 mehr oder weniger Zinskosten pro Jahr bzw. etwa CHF 20'000 über zehn Jahre, sofern die Marge unverändert bleibt.

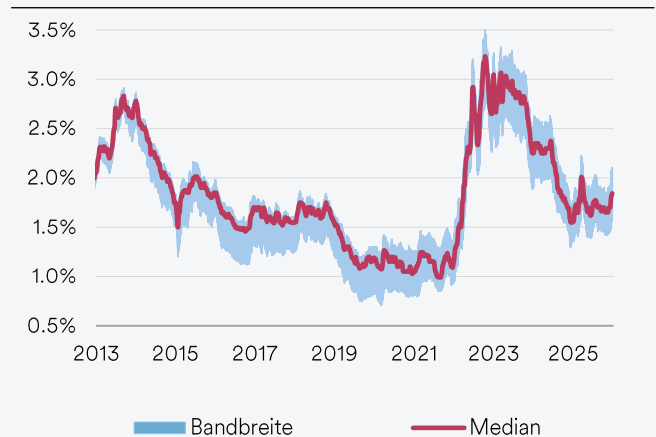
## Eine Zusammenarbeit mit einem Broker lohnt sich in vielen Fällen

Damit wird klar: Jeder Basispunkt zählt. Hypothekennehmende sollten Angebote sorgfältig prüfen. Neben dem Zinssatz sind insbesondere Belehnung und Amortisationsvereinbarungen entscheidend. **Eine Zusage sollte immer im Kontext aller Rahmenbedingungen erfolgen und nicht allein aufgrund eines Einzelkriteriums.**

Die Auswertungen in den dargestellten Abbildungen basieren auf Daten von über 50 Kreditinstituten. Wie die Zinssätze unterscheiden sich auch die jeweiligen Rahmenbedingungen teils deutlich. **Wer seine Finanzierung datenbasiert vergleicht und verhandeln lässt, verbessert seine Konditionen nachhaltig und kann jährlich mehrere Tausend Franken sparen.**

## Breite Bandbreite bei 10-jährigen Festhypotheken

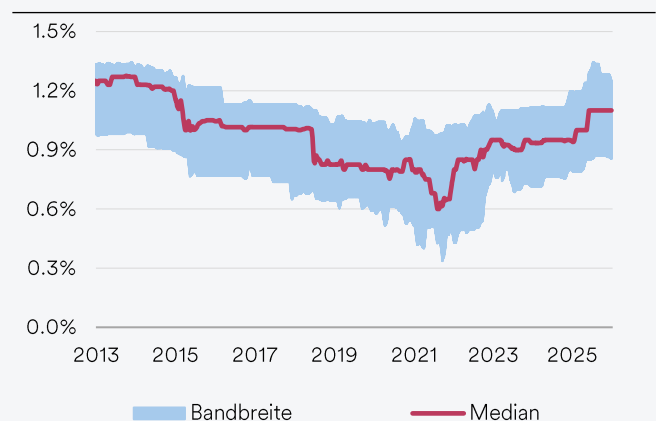
Entwicklung von Median und Angebotsbandbreite seit 2013



Quelle: smzh ag. Die Werte basierend auf Schaufensterzinssätzen, die ausgewiesene Bandbreite deckt 90% aller beobachteten Angebote ab.

## Kreditmargen für SARON-Hypotheken sind hoch

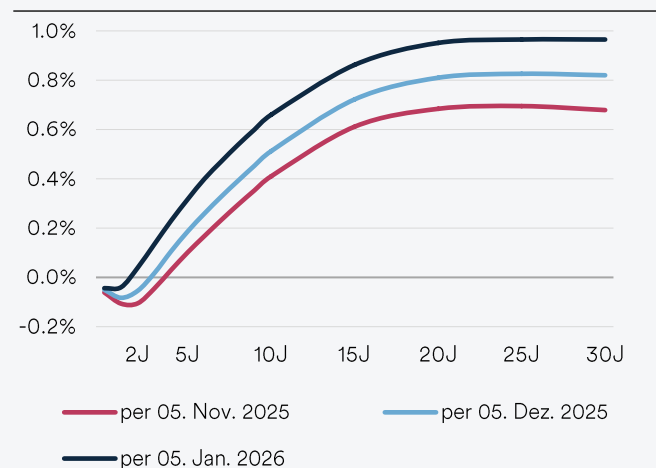
Entwicklung von Median und Angebotsbandbreite seit 2013



Quelle: smzh ag. Grundlage sind veröffentlichte Schaufensterzinssätze; die Bandbreite umfasst 90% der beobachteten Angebote. Werte vor dem 1. Januar 2022 entsprechen LIBOR-Kreditmargen (Umstellung auf SARON).

## Zinsswap-Kurve höher als in den Vormonaten

Zinsswap-Kurve im Vergleich zu den Vormonaten



Quelle: Bloomberg, smzh ag.

## Fragen zu Ihrer Immobilie oder Hypothek? Kontaktieren Sie unsere Experten



**Rafael Szucs**  
Head Key Clients &  
Corporates  
+41 43 355 12 71  
szucs@smzh.ch



**Burak Er**  
Head Research &  
Advisory Solutions  
+41 43 355 12 88  
be@smzh.ch

## Das könnte Sie auch interessieren



Investment Outlook 2026



Ausblick Immobilienmarkt  
1. Quartal 2026



Einschätzung Geldpolitik

## Über uns

Die smzh ag ist ein unabhängiger Finanzdienstleister, der seinen Kunden mit einer umfassenden, transparenten und nachhaltigen Beratung in den Themenfeldern Finanzen & Anlagen, Vorsorge & Versicherungen, Hypotheken & Immobilien sowie Steuern & Recht zur Verfügung steht.

Besuchen Sie uns online oder in

Arosa • Aarau • Baden • Basel • Bern • Buchs SG • Chur • Frauenfeld • Luzern • Pfäffikon SZ • St. Gallen • Sursee • Zürich



smzh ag  
Tödistrasse 53, CH-8002 Zürich  
+41 43 355 44 55  
contact@smzh.ch  
www.smzh.ch

**Disclaimer:** Diese Publikation stellt Marketingmaterial dar und ist nicht Resultat einer unabhängigen Finanzanalyse. Sie unterliegt daher nicht den rechtlichen Anforderungen bezüglich der Unabhängigkeit der Finanzanalyse. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungen wurden von smzh ag, zum Zeitpunkt der Redaktion dieser Publikation produziert und können sich ohne Ankündigung ändern. Diese Publikation dient ausschliesslich Informationszwecken und stellt keine Offerte oder Aufforderung von smzh ag oder in ihrem Auftrag zur Tätigung einer Anlage dar. Die Äusserungen und Kommentare widerspiegeln die derzeitigen Ansichten der Verfasser, können jedoch von Meinungsäusserungen anderer Einheiten von smzh ag oder sonstiger Drittparteien abweichen. Die in dieser Publikation genannten Dienstleistungen und/oder Produkte sind unter Umständen nicht für alle Empfänger geeignet und nicht in allen Ländern verfügbar. Die Kunden von smzh ag werden gebeten, sich mit der lokalen Einheit von smzh ag in Verbindung zu setzen, wenn sie sich über die angebotenen Dienstleistungen und/oder Produkte im entsprechenden Land informieren wollen. Diese Publikation ist ohne Rücksicht auf die Ziele, die Finanzlage oder die Bedürfnisse eines bestimmten Anlegers erstellt worden. Bevor ein Anleger ein Geschäft abschliesst, sollte er prüfen, ob sich das betreffende Geschäft angesichts seiner persönlichen Umstände und Ziele für ihn eignet. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen stellen weder eine Anlage-, Rechts-, Buchführungs- oder Steuerberatung dar noch eine Zusicherung, dass sich eine Anlage oder Anlagestrategie in bestimmten persönlichen Umständen eignet oder angemessen ist; sie sind auch keine persönliche Empfehlung für einen bestimmten Anleger. smzh ag empfiehlt allen Anlegern, unabhängigen professionellen Rat über die jeweiligen finanziellen Risiken sowie die Rechts-, Aufsichts-, Kredit-, Steuer- und Rechnungslegungsfolgen einzuholen. Die bisherige Performance einer Anlage ist kein verlässlicher Indikator für deren zukünftige Entwicklung. Performanceprognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftigen Ergebnisse. Der Anleger kann unter Umständen Verluste erleiden. Obwohl die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Angaben aus Quellen stammen, die als zuverlässig gelten, wird keine Zusicherung bezüglich ihrer Richtigkeit oder Vollständigkeit abgegeben. smzh ag, ihre Tochtergesellschaften und die mit ihrem verbundenen Unternehmen lehnen jegliche Haftung für Verluste infolge der Verwendung dieser Publikation ab. Diese Publikation darf nur in Ländern vertrieben werden, in denen der Vertrieb rechtlich erlaubt ist. Die hierin enthaltenen Informationen sind nicht für Personen aus Rechtsordnungen bestimmt, die solche Publikationen (aufgrund der Staatsangehörigkeit der Person, ihres Wohnsitzes oder anderer Gegebenheiten) untersagen.

© 2026 smzh ag.